

Gemeenteraad d.d.

- 8 SEP 2014

No. **9**. BESLUIT

Aangenomen

[Handwritten signature]



VOORBLAD

Gemeente Zutphen, 25 augustus
2014

KC/Omg nr. 38573

Griffienummer: 2014-0123

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Bestemmingsplan "Donjon Hotel Bronsbergen"	
Programma	06. Ruimtelijke ordening en wonen (incl. De Mars)	

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	J. Pennings - Hanemaaijer	
Inlichtingen bij	M. van den Berg,	
	0575 587247	m.vandenberg-platzer@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend	
Beleidsvrijheid	Beperkt	
Programmabegrotingswijziging	2014-20	

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor :

1. het bestemmingsplan "Donjon hotel Bronsbergen" met een kleine ambtshalve wijziging vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0301.bp1503HotelBrons-b-vs01 met bijbehorende bestanden;
2. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen overeenkomstig bijgevoegde reactienota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening nu het kostenverhaal in bijgevoegde anterieure overeenkomst is geregeld;
4. de toekomstige grondopbrengst van € 117.750,-- te zijner tijd toe te voegen aan de Reserve GZ Exploitatieresultaten respectievelijk de Reserve Stadsuitleg. De begroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Inleiding/aanleiding

Uw raad heeft op 27 juni 2011 een motie aangenomen waarin de u aan het college verzoekt zo spoedig mogelijk medewerking te verlenen aan de benodigde bestemmingsplanwijziging zodat de planvorming voor het hotel voortgezet kan worden.

Vervolgens heeft de heer Janssen van Janssen Innovaties namens de initiatiefnemer, de heer Mark Schiphorst, directeur/eigenaar van Fort Bronsbergen, een verzoek om wijziging van het ter zake geldende bestemmingsplan bij ons ingediend ten behoeve van het realiseren van een hotel aan het zuidelijke Bronsbergenmeer.

Dit plan heeft van 29 december 2011 tot en met 8 februari 2012 ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Het voorstel om bijgevoegd bestemmingsplan door de raad te laten vaststellen is op 2 juli 2012 voor de eerste maal in het Forum besproken geweest. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de familie Visch namens Ryokan de Bronsbergen B.V. achtten de leden van de forumvergadering dit voorstel onvoldoende besproken en was het oordeel om dit voorstel nogmaals in een volgende oordeelsvormende forumvergadering te bespreken.

In de oordeelsvormende forumvergadering van 10 september 2012 is genoemd voorstel opnieuw besproken geweest. Wederom heeft de familie Visch namens Ryokan de Bronsbergen B.V. gebruik gemaakt van haar inspraakrecht. Opnieuw hebben de leden van de oordeelsvormende forumvergadering van 10 september 2012 het bestemmingsplan "Donjon Hotel Bronsbergen" nog niet rijp geacht voor besluitvorming in de Raad, en is het voorstel tezamen met de stukken aangehouden met het verzoek aan Mark Schiphorst en de familie Visch om met elkaar in gesprek te gaan om tot een compromisplan te komen. Tevens diende Ryokan haar ingediende zienswijzen schriftelijk in te trekken. Op het moment dat beide partijen tot een compromisplan voor een hotel bij Bronsbergen waren gekomen én Ryokan haar zienswijzen schriftelijk zou hebben ingetrokken, zou de bestemmingsplanprocedure worden vervolgd.

Een jaar later bleek er nog geen compromisplan te zijn, wel is Ryokan in september, oktober en december 2013 failliet verklaard (het bedrijf betrof namelijk twee Besloten Vennootschappen en één Commanditaire Vennootschap).

Nu door het faillissement van Ryokan het onmogelijk is gebleken om de opdracht van uw raad uit september 2012 uit te voeren, wil Henk Janssen namens Mark Schiphorst verder met het oorspronkelijke plan. Daartoe heeft Henk Janssen op 15 december 2013 via email College en Fractievoorzitters verzocht om toestemming om de bestemmingsplanprocedure te vervolgen met het oorspronkelijke plan. Dit verzoek is besproken in het Presidium van 16 december 2013. Het Presidium is besproken, dat er een handtekening van de burens moet komen en dat dan de weg vrij is voor het verdere traject om te komen tot een goedkeuring.

De benodigde handtekening is er.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in de planologische grondslag voor het realiseren van een hotel aan het zuidelijke Bronsbergenmeer.

Argumenten

1.1 De Raad heeft op 27 juni 2011 een motie aangenomen (zie bijlage 3).

De raad heeft op 27 juni 2011 een motie aangenomen waarin de raad het College verzoekt zo spoedig mogelijk medewerking te verlenen aan de benodigde bestemmingsplanwijziging en vergunningen zodat de planvorming voor het hotel voortgezet kan worden.

1.2 Met een bestemmingsplanprocedure kan medewerking worden verleend aan het realiseren van een hotel.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van een hotel aan het zuidelijke Bronsbergenmeer niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een hotel aan het zuidelijke Bronsbergenmeer planologisch mogelijk.

1.3 Het hotel zal innovatief en duurzaam worden gebouwd.

Het hotel zal duurzaam worden gebouwd. Dit past goed in het beleid van de gemeente om duurzaam bouwen na te streven.

1.4 De komst van het hotel is een positieve impuls voor Zutphen.

De komst van het hotel heeft voor Zutphen een positieve impuls. Een hotel van deze omvang biedt werkgelegenheid, ook voor werknemers met een achterstand op de arbeidsmarkt. Daarnaast is aannemelijk dat het hotel ook een positieve uitwerking kan hebben op alle aanwezige recreatieve functies van Bronsbergen.

1.5 Het hotel zal landschappelijk worden ingepast.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is om met de bebouwing zo veel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing zodat een compact bebouwingscluster ontstaat en het park verder zo open mogelijk kan blijven. De positionering van het hotel is zo dat de oever vrij blijft van bebouwing zodat de natuurlijke oever in stand blijft. Door de compacte opzet (in de hoogte bouwen in plaats van een groot grondoppervlak gebruiken) worden het karakter van het park, de openheid en de natuurwaarden gerespecteerd.

1.6 Het plan wordt ambtshalve met een kleine wijziging aangepast

Naar aanleiding van een opmerking van de provincie Gelderland op het ontwerpplan wordt het definitieve plan ambtshalve als volgt aangepast: in de plantoelichting wordt het lichteffect van het hotel op de IJssel verwoord.

2.1 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het plan die deels hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Tegen het ontwerpplan zijn drie zienswijzen ingediend, deze hebben deels geleid tot aanpassing van het plan. De zienswijzen die gaan voornamelijk over exploitatieschade van naastgelegen en soortgelijke ondernemingen en de nabijgelegen recreatiewoningen, de economische haalbaarheid, de realiteit van extra werkgelegenheid, versterking van de recreatieve functie van Bronsbergen, het Stedenbouwkundig advies, Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, en bestaansrecht. Eventuele exploitatieschade behoort tot het ondernemersrisico, de economische haalbaarheid is door een onafhankelijk bureau aangetoond, Het Stedenbouwkundig advies is niet weerlegd met een ander deskundig stedenbouwkundig advies, de twijfel over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is niet aannemelijk gemaakt, het bestaansrecht wordt niet in het bestemmingsplan geregeld: toetsen op economische haalbaarheid houdt niet in dat je naar concurrentie kijkt.

De zienswijze die gaat over het gevoel dat iemand je zou kunnen zien vanuit het hotel vanwege de hoogte van hotel waardoor gasten zich in hun privacy bedreigd voelen is overgenomen in die zin dat initiatiefnemer heeft aangegeven dat het hotel aan de zijde van Ryokan met een blinde muur zal worden gerealiseerd. Dit voornemen is niet in de planregels van het ontwerpplan opgenomen maar is wel in de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen teneinde dit voornemen bij de vergunningverlening voor de bouw van het hotel te kunnen afdwingen.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In een aantal gevallen is er geen plicht om een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid Wro). Er zijn geen verhaalbare kosten, zoals kosten van bodemsanering of aanleg van infrastructuur (artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening). Er hoeft geen exploitatieplan te worden gesloten als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is een getekende anterieure overeenkomst (koopovereenkomst). Hierin is de planschade, bijdrage bovenwijkse voorzieningen, kosten overdracht en een bijdrage in de ambtelijke kosten grondverkoop geregeld. De kosten van de bestemmingsplanprocedure (en omgevingsvergunning) zijn geregeld middels een legesverordening, en hoeven daarom niet middels een overeenkomst te worden geregeld.

4.1 Resultaatsbestemming is een bevoegdheid van de Raad.

Door de opbrengst van de grondverkoop toe te voegen aan de Reserve GZ Exploitatieresultaten (weerstandsvermogen grondbedrijf), daalt het verwachte tekort van het weerstandsvermogen. Voorzien is een tekort van € 350.000,-- in 2018. Dat zou na deze toevoeging € 233.000,-- worden.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn tegenstanders tegen het plan.

Bij de behandeling van de motie in het Forum op 14 juni 2011 hebben twee sprekers het woord genomen. De eerste spreker, de heer André Visch van Ryokan, is op zich positief over de komst van een hotel aan het zuidelijk Bronsbergenmeer maar vreest nadelen voor zijn eigen onderneming van het feitelijke gebouw (te hoog) en de duur van de bouwoverlast. De tweede spreker, de heer Hölscher van Hotel Inntel (die ook namens Edenhôtel sprak), trekt de economische haalbaarheid van het hotel in twijfel. Initiatiefnemer heeft gesproken met de heer André Visch waarna het volgende is afgesproken: er zal een bouwlaag van het hotel worden afgehaald en ten tijde van de bouw van het hotel zullen de bouwsteigers worden afgedekt met ondoorzichtig plastic waardoor vanaf de bouwsteigers geen inkijk in de tuin van de sauna mogelijk zal zijn. De wijziging in de bouwhoogte is overigens ook doorgevoerd als gevolg van signalen uit de raad dat de oorspronkelijke bouwhoogte te hoog zou zijn.

Wat de economische haalbaarheid betreft zijn er accountancyverklaringen waaruit de economische haalbaarheid blijkt. Deze verklaringen zijn niet openbaar voor derden. Concurrentieoverwegingen mogen geen reden zijn om een

bestemmingsplanprocedure niet in gang te zetten.

1.2 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan van het oorspronkelijke plan zienswijzen ingediend. Degenen die deze zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep tegen het vaststellingsbesluit indienen bij de Raad van State.

Het Presidium heeft in zijn vergadering van 16 december 2013 echter besproken, dat er een handtekening van de burens moet komen en dat dan de weg vrij is voor het verdere traject om te komen tot een goedkeuring. Bij brief van 15 mei 2014 hebben de burens de vereiste handtekening afgegeven, dat zij geen bezwaar hebben tegen de bouw van een hotel mits de bouw van het hotel niet afwijkt van de aan haar overlegde tekening en het hotel zo wordt gebouwd dat bezoekers van het hotel géén direct zicht hebben op het saunacomplex. Doordat in het bestemmingsplan op de Verbeelding de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding-blinde muur” is opgenomen en in de Planregels is aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding geen vensters of andere muuropeningen zijn toegestaan anders dan vaststaande en ondoorzichtige vensters, met uitzondering van één nooddeur per bouwlaag uitgevoerd in ondoorzichtig materiaal. Nu de vereiste handtekening er is, zal er geen beroep meer van de directe burens te verwachten zijn.

1.3 Een deel van het hotel is op gemeentegrond gesitueerd.

Een deel van het hotel is gesitueerd op gemeentegrond. Het is mogelijk om de betreffende grond te verkopen aan initiatiefnemer. In dat kader is een overeenkomst tussen de gemeente Zutphen en initiatiefnemer afgesloten waarin het volgende wordt geregeld: de overdracht van de gronden, het vestigen van erfdienstbaarheden en het verhaal van kosten. Daarbij wordt ook de planschade opgenomen.

1.4 Permanente bewoning van het hotel werd gevreesd, bijvoorbeeld tijdens behandeling van de motie in het Forum.

Er bestaat de vrees dat er in het hotel permanent gewoond zal gaan worden, net zoals op het naastliggende recreatiepark gebeurt. Permanente bewoning van het hotel is echter niet aannemelijk: opzet en bedoeling van het plan is dat er een hotel komt met voornamelijk hotelkamers en een paar hotelsuites. Het is niet aannemelijk dat het hotel permanent wonen in het hotel in de hand zal werken omdat noch in de kamers noch in de suites primaire woonvoorzieningen als een kookvoorziening aanwezig zijn.

1.5 De voorontwerpfase is overgeslagen.

In bovengenoemde motie is aangegeven dat zo spoedig mogelijk medewerking moet worden verleend aan de bestemmingsplanprocedure. Om de termijn van de bestemmingsplanprocedure te versnellen is in het collegebesluit d.d. 20 december 2011 besloten de voorontwerpfase over te slaan en om het ontwerpplan ten behoeve van zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dan direct ter inzage gelegd. Het verlenen van inspraak is niet (wettelijk) verplicht. In de inspraakverordening van de gemeente Zutphen is bepaald dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden beslist of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Indien de wet dit voorschrijft wordt altijd inspraak verleend.

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) is onder meer de verplichte inspraak bij bestemmingsplanprocedures komen te vervallen. Dit betekent dat het college nu de keuze heeft om een inspraakronde te houden. In de meeste bestemmingsplanprocedures wordt ervoor gekozen om wel inspraak te verlenen. Inspraak biedt namelijk de mogelijkheid om in een vroeg stadium reacties van belanghebbenden te ontvangen en in het ontwerpbesluit mee te nemen. Hierdoor kan het vervolg van de procedure sneller verlopen. Echter, in de UOV heeft een belanghebbende ook zonder het verlenen van inspraak de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen, namelijk op basis van het ontwerpbestemmingsplan.

1.6 De onderzoeken dateren van 2 jaar geleden.

Twee jaar geleden – eind 2011 – is de bestemmingsplanprocedure voor het Donjon hotel gestart. Daarvoor zijn destijds diverse onderzoeken aangeleverd. Deze onderzoeken zijn nog steeds bruikbaar: er hebben zich vanaf het moment dat de onderzoeken zijn gedaan geen ontwikkelingen in het plangebied voorgedaan en tevens zijn er geen toekomstige ontwikkelingen gepland die er toe leiden dat de gedane onderzoeken opnieuw zullen moeten worden uitgevoerd.

1.7 De Brandweer adviseert om de bereikbaarheid naar het plangebied toe te verbeteren.

Alhoewel de bereikbaarheid binnen het plangebied zelf goed is, adviseert de brandweer de bereikbaarheid naar het plangebied toe te verbeteren. Dit kan op relatief eenvoudige wijze door het fietspad richting de Den Elterweg op te waarderen (paaltjes iets verder uit elkaar).

Dit advies is ter harte genomen. De ruimte tussen de palen is in opdracht van de provincie Gelderland inmiddels verbreed naar 4,5 meter, waarbij aan het begin en einde van de palen rekening is gehouden met een draaicirkel voor een brandweerauto. De tussenruimte op deze plaats is wat groter.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan en dat er ter zake een anterieure overeenkomst is gesloten wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan indienen bij de Raad van State. Van de anterieure overeenkomst komt een zakelijke beschrijving ter inzage te liggen. Hiertegen is geen bezwaar of beroep mogelijk. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Financiën

De kosten van onderhavig bestemmingsplan worden gedragen door initiatiefnemers. Ter zake is een vertrouwelijke anterieure overeenkomst getekend.

De kosten van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemers. Met koper is een planschadeovereenkomst gesloten. Er is een grondprijs overeengekomen van €117.750,-. Dit is inclusief een bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen van €1.476,-. Deze grondprijs is nog steeds actueel: de grondprijzen van bedrijfsterreinen zijn de laatste jaren niet aangepast. Deze prijs is conform onze grondprijsbrief. Om de gronden één op één te mogen verkopen moeten we deze prijs aanhouden. De prijs is gebaseerd op het aantal m2 bvo, wat moet bij deze bouwhoogte. Ook is er een vergoeding afgesproken voor ambtelijke uren die niet in de leges zijn verwerkt.

De verdeling van de opbrengsten is als volgt:

Omschrijving	Bedrag	Ten gunste van
Grondopbrengst	€ 116.274,00	Reserve GZ exploitatieresultaten
Vergoeding bovenwijkse voorzieningen	€ 1.476,00	Reserve Stadsuitleg

Stukken die ter inzage liggen

1. Bestemmingsplan "Donjon hotel Bronsbergen";
2. Reactienota zienswijzen "Donjon hotel Bronsbergen";
3. Motie Hotel Bronsbergen;
4. Zienswijzen;
5. Intentieverklaring duurzame uitvoering hotel;
6. Handtekening van de bureu;
7. Anterieure overeenkomst inclusief planschadeovereenkomst (deze is vertrouwelijk en ligt ter inzage bij de Griffie).



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2014-0123

De raad van de gemeente zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 25 augustus 2014 met nummer 38573;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Donjon hotel Bronsbergen" met een kleine ambtshalve wijziging vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0301.bp1503HotelBrons-b-vs01 met bijbehorende bestanden;
2. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk over te nemen overeenkomstig bijgevoegde reactienota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. de toekomstige grondopbrengst van €117.750,-- te zijner tijd toe te voegen aan de Reserve GZ Exploitatieresultaten en de Reserve Stadsuitleg. De begroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente zutphen,

gehouden op:

- 8 SEP. 2014

de voorzitter,

de griffier,

